



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>

N.º **48.650**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
48650

FICHA
1

Itaboraí, 13 de março de 2017

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL de 0,002798 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por **LOTE 01** da **QUADRA 08** do loteamento **VIVER MELHOR ITABORAÍ**, em Venda das Pedras, zona urbana do primeiro distrito do Município de Itaboraí-RJ, com a superfície quadrada de 16.748,67m², medindo e confrontando: 83,59m pela frente, confrontando com a Avenida Flávio Vasconcelos; 83,61m pelos fundos, confrontando com parte da Área AD-1 (Lote 01); 200,00m pelo lado direito, confrontando com a mesma Área AD-1 (Lote 01); e 200,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua "3". O lote encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº 186260-001 - fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 203** do Bloco nº 17, no 2º Pavimento, composta de: sala de estar/jantar, circulação, dois quartos, banheiro e cozinha, com a área privativa coberta padrão de: 43,95m², área privativa total de: 43,95m², área de uso comum total de: 44,77m², área real total de: 88,72m², área da unidade equivalente em área e custo padrão de: 54,67m², com direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberta - , integrante do Condomínio Residencial Multi-familiar, a ser denominado **CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ**, registrada a incorporação imobiliária sob nº 03, em 30/11/2015, na matrícula nº 42.541 - fichas 001 e 002 , nos termos da Lei nº 4.591/64 e alterada pela Lei nº 4.864/65, e o artigo 42, inciso II, parágrafo 2º da Lei nº 11.977/09 e inserido na Faixa 02, da Lei nº 12.424/2011. **PROPRIETÁRIA: ALMERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ.nº 23.335.994/0001-00, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG - O lote objeto da incorporação foi adquirido de Projeto Itaboraí 2004 - Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/10/2015, às folhas 155/158, do livro nº 5681, ato nº 047 no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Capital-RJ e registrada sob nº 02, em 29/10/2015, na matrícula nº 42.541, fichas 001, 002 e 003. A Escrevente: *HLV* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

HLV
Jose Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. J.
Mat. 94/0425 CGJ/R.

HLV
Tami de Medeiros Conceição
Matrícula: 94/19102
Escrevente:

INDICAÇÃO: O imóvel acima descrito foi dado em primeira e especial hipoteca, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ.nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, conforme contrato nº 8.5555.3580764, datado de 05/02/2016, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - conforme registro nº 05, em 01/06/2016 na mesma matrícula nº 42.541 (Incorporação).- Itaboraí, 13/03/2017.

HLV
Jose Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. J.
Mat. 94/0425 CGJ/R.

Av. 01 - Mat. 48.650 em 13/03/2017 - Prot. 93.826 em 07/03/2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es) fiduciante(s), Contrato nº 8.5555.3654719, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2016, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 05 na matrícula nº. 42.541, conforme item 1.2, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2684/2016: lei 3761 - mútua e acoterj: R\$ 13,54; valor do ato:

HLV
Jose Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. J.
Mat. 94/0425 CGJ/R.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>

Continuação da Matrícula

R\$ 95,10; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 6,43; lei 713/83 (20%): R\$ 19,02; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,75; lei 111/06 (5%) R\$ 4,75; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,80; PMCMV R\$ 1,90; totalizando: R\$ 149,29. A Escrevente: *MC* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *José Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. 17
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Tami de Medeiros Conceição
Matrícula: 94/19102
Escrevente:

SELO: EBWZ 77892 LXJ

R. 02 - Mat. 48.650 em 13/03/2017 - Prot. 93.826 em 07/03/2017 - COMPRA E VENDA - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) fiduciante(s), Contrato nº 8.5555.3654719, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2016, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JOÃO PEDRO DA FROTA**, brasileiro, divorciado, nascido em 28/06/1985, agente administrativo, portador da Carteira de Identidade nº 20.949.142-2, expedida pelo SECC/RJ, em 27/04/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 115.582.207-20, residente e domiciliado à Avenida São Miguel, nº 86, casa 04, São Joaquim, Itaboraí/RJ, pelo valor de: R\$ 129.230,09 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais e nove centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 103.384,00 (cento e três mil e trezentos e oitenta e quatro reais), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 16.531,50 (dezesesseis mil, quinhentos e trinta e um reais e cinquenta centavos), através de recursos próprios; R\$ 3.780,59 (três mil, setecentos e oitenta reais e cinquenta e nove centavos), através dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 5.534,00 (cinco mil e quinhentos e trinta e quatro reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da Compra e Venda do Terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de: R\$ 6.715,82 (seis mil, setecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos); Valor Global de Venda: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a Certidão de Não Incidência de ITBI, nº 0027/2016 em 09/09/2016. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156017031311683, datada de 13/03/2017, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: a8f2. d88e. 5ac9. d6ef. 95d4. c323. c566.0b61. e3be. 4043, datada de 13/03/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: valor do ato R\$ 729,27; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 6,85; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 45,97; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,03; distribuição R\$ 52,36; PMCMV R\$ 7,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,38; totalizando: R\$ 857,08. A Escrevente: *MC* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *José Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. 17
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Tami de Medeiros Conceição
Matrícula: 94/19102
Escrevente:

SELO: EBWZ 77893 PTK

R. 03 - Mat. 48.650 em 13/03/2017 - Prot. 93.826 em 07/03/2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) fiduciante(s), Contrato nº 8.5555.3654719, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2016, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, alienado em garantia fiduciária, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS; 3- Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; 4- Valor de Composição dos

José Luiz Coutinho da Silva
Fabião Subst. 17
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>

N.º 48.650

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA 48650

FICHA 2

Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor da Operação: R\$ 108.918,00; 5.1- Valor do Desconto Complemento: R\$ 5.534,00; 5.2- Valor do Financiamento: R\$ 103.384,00; 6- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 129,230; 7- Valor do Imóvel para Fins de Leilão Público: R\$ 129.230,00; 8- Prazo total em meses: de amortização de 360, construção/legalização: 29, renegociação: 0; 9- Taxa de juros % (a.a): nominal: 5,5000%; efetiva: 5,6409%; 10- Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 3, alínea II; 11- Encargos no período de amortização: prestação (a+j) R\$ 587,00; taxa de administração: R\$ 0,00; seguro: R\$ 19,77; total: R\$ 606,77; 12- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 02/06/2016; 13- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 03; 14- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 1.717,50, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 14.282,49; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: João Pedro da Frota, Comprovada: R\$ 2.482,49, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: João Pedro da Frota- Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na data da Contratação: Boleto Bancário, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156017031311683, datada de 13/03/2017, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: a8f2. d8e. 5ac9. d6ef. 95d4. c323. c566.0b61. e3be. 4043, datada de 13/03/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: valor do ato R\$ 729,27; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 6,85; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 34,98; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,03; distribuição R\$ 52,36; PMCMV R\$ 7,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,38; totalizando: R\$ 846,09. A Escrevente: *MC* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Luiz Coutinho da Silva
 Tabelião Substituto
 Mat. 94/10425 CGJ/RJ

Tami de Medeiros Conceição
 Matrícula: 94/19102
 Escrevente:

SELO:EBWZ 77894 QIN

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 98920 em 13/04/18.

Av. 4 - Mat. 48650 em 30/05/2018 - Prot. 98920 em 13/04/2018 - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM - Conforme Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, datada de 13/04/2018, lavrada às folhas 025/065, do Livro nº 693, ato nº 013, do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, RJ, e Escritura Pública de Declaratória de Rerratificação e Aditamento, datada de 21/05/2018, lavrada às folhas 078/111, do Livro nº 693, ato nº 019, documentos estes que ficarão arquivados neste Registro Imobiliário como parte integrante desta, sob o número do protocolo acima, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado com uma servidão convencional, perpétua e definitiva, instituída sobre uma área de 1.000,10 m², do imóvel objeto da matrícula nº 48.518, conforme registro nº 02, destinada a passagem de rede de drenagem. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,15. A Escrevente: *AV* (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Andrea Camargo Stophori
 Tabelião Substituta
 Mat. 94/6263

Andrea Veras Valença
 Escrevente
 Mat. 94/14610

SELO: ECKK 72325 TNS



Av. 05 - Mat. 48.650 em 21/05/2019 - Prot. 103.382 em 03/05/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA DE CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>



Continuação da Matrícula

incorporadora, arquivado sob o protocolo acima mencionado, averba-se a INDICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, averbada sob nº 08, em 21/05/2019 na matrícula nº 42.541 (Incorporação), constante de: **Apartamento de uso residencial, com a área privativa de 43,95m2, área comum coberta 4,47m2 e equipamentos cobertos (comum) de 0,5496m2, totalizando 48,9696m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 195263, inscrição predial nº. 60628 e averbado desde 11/04/2019 habite-se nº 062/2019 de 05/04/2019.** O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ



SELO: ECWM 04495 YXZ

Av. 6 - Mat. 48650 em 27/05/2019 - Prot. 103.208 em 24/04/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento datado de 15/04/2019, apresentado pela proprietária e incorporadora, que ficará arquivado sob o protocolo acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula a **INDICAÇÃO DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ**, registrada sob nº 09, em 27/05/2019, na matrícula nº. 42.541. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

SELO: ECWM 04883 ZNB

Av. 7 - Mat. 48650 em 29/05/2019 - Prot. 103.209 em 24/04/2019 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 15/04/2019, juntamente com Instrumento Particular de Convenção e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número do acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula para que fique constando o **REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ**, sob nº 2.012 - Fichas 001 à 046 (Auxiliar), em data de 29/05/2019. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 16,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,06; lei 3217/99 (20%) R\$ 3,37; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,84; lei 111/06 (5%) R\$ 0,84; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,67; PMCMV R\$ 0,33; totalizando: R\$ 23,00. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

SELO: ECWM 05271 XQT

APRESENTAÇÃO - Mat. 48.650 em 27/02/2025

Av. 08 - Matrícula 48.650 em 14/07/2025 - Prot. 125.910 em 27/02/2025 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 48.650 foi **renumerada para CNM nº. 088971.2.0048650-54**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. **SELO: EEYN 48871 XAC**. A Escrevente: Renata das Chagas Marins Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0048650-54 em 14/07/2025 - Prot. 125.910 em 27/02/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 569600/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 01/04/2025, assinado eletronicamente pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 03 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação

Continuação da Matrícula na ficha n.º _____



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0048650-54

FICHA
03

encaminhada por este registro ao devedor fiduciante João Pedro da Frota, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 216527/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Apartamento 203 do Bloco 17 do Condomínio Conquista Itaboraí (Lote 01 da Quadra 08 do Loteamento Viver Melhor Itaboraí), Avenida Flávio Vasconcelos, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ / Avenida São Miguel, n.º 86, casa 04, São Joaquim, Itaboraí/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 216527/2025, datado de 11/04/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53698, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a saber: **1)**- Deixando de Notificar o Sr. JOAO PEDRO DA FROTA, pois o endereço indicado para a Notificação ou seja "APARTAMENTO 203 DO BLOCO 17 DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ (LOTE 01 DA QUADRA 08 DO LOTEAMENTO VIVER MELHOR ITABORAÍ) AVENIDA FLÁVIO VASCONCELOS LOCALIZADO EM VENDA DAS PEDRAS ITABORAÍ RJ, atualmente por notório saber, situa-se em área de alta periculosidade, dominada pela ação de traficantes, com criminosos transitando e portando, de forma ostensiva, armas de fogo, razão pela qual deixei de proceder sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. **2)** - Me dirigi ao endereço indicado no dia 25/04/2025 às 09h00min e procurei Notificar o Sr. JOAO PEDRO DA FROTA, todavia constatei nos arredores do endereço: "AVENIDA SÃO MIGUEL Nº 86 CASA 04 SÃO JOAQUIM ITABORAÍ/RJ", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer o Sr. JOAO PEDRO DA FROTA, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 25 de Abril de 2025. Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva (Paulo Roberto Vieira da Silva - Matrícula 94/2064)"; Consequentemente, a notificação foi de resultado NEGATIVO, conforme comprova a certidão datada de 25/04/2025; **2)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 216528/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante João Pedro da Frota, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216528/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 987 865 BR; Destinatário: João Pedro da Frota; Endereço: Condomínio Conquista Itaboraí, Avenida Flávio Vasconcelos, 00, AP. 203, BL. 17, Esperança, CEP: 24802-245 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª em 02/05/2025 às 15:25h; 2ª em 06/05/2025 às 15:30h; 3ª em 08/05/2025 às 15:17h. Motivo de Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 216529/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante João Pedro da Frota, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216529/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 987 851 BR; Destinatário: João Pedro da Frota; Endereço: Avenida São Miguel, 86, Casa 04, Retiro São Joaquim, CEP: 24812-496 - Itaboraí-RJ; Tentativas de Entrega: 1ª em 02/05/2025 às 12:51h; 2ª em 07/05/2025 às 11:00h; 3ª em 03/05/2025 às 10:42h. Motivo de Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** O resultado da intimação por Edital nos

CONTINUA NO VERSO



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0048650-54

FICHA
03-V

termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante João Pedro da Frota, sendo procedidas as publicações nº. 1636/2025 em 20/06/2025; nº. 1637/2025 em 23/06/2025; e nº. 1638/2025 em 24/06/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 46,44; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 70,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,53; lei 111/06 (5%) R\$ 17,53; lei 6281/12 (6%) R\$ 21,05; PMCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,54; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EEYN 48872 AQQ.** A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0048650-54 em 30/10/2025 - Prot. 128.363 em 29/09/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 569600/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/09/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01645/2025, no valor de R\$ 3.483,36, paga na Caixa Econômica Federal em 19/09/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 09, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 138.950,55 (cento e trinta e oito mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta e cinco centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAC 26500 ARY.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0048650-54 em 30/10/2025 - Prot. 128.363 em 29/09/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 569600/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/09/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 10, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAC 26501 HTV.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0048650-54, Fichas 001 à 003**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (04/11/2025) às 11:11**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17
ISS - 5%	R\$ 5,43
Selo de Fisc.	R\$ 2,87
Valor Total	R\$ 158,16

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZQ 84148 JLK



Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/64PHN-EYLR6-9P3TU-RB7PA>